



RV Markkina- ja likviditeettiriskit, Tomi Halme

Palaute saaduista lausunnoista - Määräykset ja ohjeet 1/2014 Luottolaitosten riskitiedonkeruu

Finanssivalvonta (Fiva) pyysi lausuntopyynnöllä 1/2014, 14.1.2016 lausuntoja luottolaitosten riskitiedonkeruuta koskevasta määräys- ja ohjeluonnoksesta. Asiasta saatiin lausunnot Suomen Pankilta, Finanssialan Keskusliitolta (FK), Citibank Europe Plc:n Suomen sivuliikkeeltä (Citibank) ja valtiovarainministeriöltä.

Määräysten ja ohjeiden tausta

Luottolaitoslain 15 luvun 11 §:n mukainen enimmäisluototussuhde tulee voimaan 1.7.2016 alkaen. Kyseisen kohdan perusteella luottolaitos voi myöntää kuluttajasuojalain 7 luvun 7 §:n 4 kohdassa tarkoitettua asuntoluottoa enintään määrän, josta on säädetty luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:ssä. Määräyksiin ja ohjeisiin on lisätty uusi tiedonkeruu, jolla kerätään tietoja valvottavilta niiden myöntämistä asuntoluotoista ja asuntoluottojen vakuuksista. Raportoitavat tiedot perustuvat määräyksiin ja ohjeisiin 3/2015 Luototussuhteen laskenta.

Saadut kommentit

Suomen Pankki kiinnittää huomiota siihen, että luottolaitoslain mukainen määritelmä luototussuhteelle poikkeaa kansainvälisesti laajimmin käytetystä luototussuhteen laskentakaavasta. Määräysluonnoksessa luototussuhteella tarkoitetaan luoton määrää suhteessa luoton vakuudeksi annettujen vakuuksien käypään arvoon luoton myöntämishetkellä, josta käytetään myös englanninkielistä termiä "loan-to-collateral". Sen sijaan kansainvälisessä vertailussa ja taloustieteellisessä kirjallisuudessa yleisesti käytetty luototussuhteen määritelmä on tätä suppeampi ja se tarkoittaa myönnettävän luoton määrää suhteessa luotolla hankittavan asunnon käypään arvoon tai "loan-to-value" eli LTV. Suomen Pankki pyytääkin Finanssivalvontaa varmistamaan, että raportointivelvollisten edellytetään raportoivan myöntämiensä asuntoluottojen luototussuhde suppeamman määritelmän mukaan ("loan-to-value") tai varmistamaan, että suppeamman määritelmän mukainen luototussuhde voidaan laskea raportoitavien tietojen perusteella.

Citibank kiinnittää huomiota siihen, että määräys- ja ohjeluonnoksessa ei mainita luototussuhderaportoinnin osalta luvasta poiketa raportoinnin ilmoitusvelvollisuudesta niin kuin on mainittu pankkijärjestelmän tilaa koskevan raportoinnin ilmoitusvelvollisuudesta. Citibank tuo esiin, että Finanssivalvonta voisi samalla tavalla myöntää ulkomaisen luottolaitoksen talletuspankkitoimintaa harjoittavalle sivuliikkeelle vapautuksen luototussuhdetta koskevasta ilmoitusvelvollisuudesta, mikäli sivuliikkeen Suomessa harjoittama luotonanto on vähäistä.

FK kiinnittää huomiota luottolaitoslain sekä tulevan uuden kuluttajansuojalain mahdollisiin eroavaisuuksiin asuntoluoton määritelmän



9.2.2016

FIVA 2/01.00/2016

Julkinen

RV Markkina- ja likviditeettiriskit, Tomi Halme

osalta. Kuluttajansuojalain 7 luvun 7 §:n 4 kohdan mukaan asuntoluotolla tarkoitetaan kuluttajaluottoa, joka myönnetään asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien tai asuinkiinteistön hankkimiseksi tai sellaisen asuinrakennuksen hankkimiseksi, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella, taikka asuinhuoneiston, asuinkiinteistön tai asuinrakennuksen peruskorjauksen tekemiseksi ja jonka vakuudeksi annetaan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai kiinteistöä koskeva käyttöoikeus. Oikeusministeriön mietinnössä asunto-omaisuuteen liittyvistä kuluttajaluotoista todetaan, että asuntoluottona pidettäisiin kuluttajaluottoa, joka myönnetään asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien, asuinkiinteistön tai kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden hankkimiseksi riippumatta siitä, annetaanko hankittava kohde luoton vakuudeksi.

FK kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että kiinteistöluottopankkiin siirrettävien luottojen käsittely laskennassa vaatii tarkennusta. Laskentatapa ei saisi johtaa tilanteisiin, joissa lainan siirto kiinteistöluottopankkiin aiheuttaa sen, että ennen siirtoa enimmäisluototussuhteen vaatimukset täyttävä laina muuttuu kahdeksi erilliseksi lainaksi, joista kumpikaan ei enää yksinään täytä enimmäisluototussuhteen vaatimuksia.

Fivan vastine

Fiva toteaa, että luototussuhteen raportointilomake toteutetaan siten, että valvottavien tulee raportoida erikseen luottokohtaisesti ostettavaa asuntoa rasittavat luotot sekä lainan vakuuksien käyvät arvot vakuustyypeittäin niin kuin on esitetty määräysten ja ohjeiden 3/2015 Luototussuhteen laskenta luvun 4.2 kohdassa (16). Näin toteutetun raportoinnin pohjalta on mahdollista laskea myös suppeamman määritelmän mukainen luototussuhde ("loan-to-value"), jossa huomioidaan ainoastaan lainan määrä ja ostettavan asunnon arvo, vaikka tätä suhdelukua ei raportoida erikseen raportointilomakkeella.

Fiva toteaa, että määräyksiin ja ohjeisiin on lisätty uusi luku 4.4.4, joka mahdollistaa valvottavalle vapautuksen luototussuhderaportoinnin ilmoitusvelvollisuudesta edellyttäen, että valvottavan asuntoluotonanto on Suomessa vähäistä. Lupaa tulee hakea erikseen ja se on voimassa toistaiseksi tai erikseen määritellyn ajan.

Fiva toteaa, että mahdolliset eroavaisuudet uudessa ja nykyisessä kuluttajansuojalaissa asuntoluottojen määritelmän osalta tullaan huomiomaan määräyksissä ja ohjeissa muutosten tullessa voimaan.

Fiva toteaa, että luototussuhde tulee laskea ja raportoida asuntoluotolle yhtenä lainana, vaikka luoton myöntäjä siirtäisi siitä osan kiinnitysluottopankkiin.



9.2.2016

FIVA 2/01.00/2016

Julkinen

RV Markkina- ja likviditeettiriskit, Tomi Halme

Fiva täsmentää määräysten ja ohjeiden 3/2015 Luototussuhteen laskenta luvun 4.2 kohdassa (16) esiintyvien tekijöiden *MEL* ja *AP* käsittelyä seuraavasti. Luototussuhteen laskennassa luoton määrää lisääväksi tekijäksi, *MEL*, tulee huomioida sellaiset ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuvat luotot, joilla on sama tai parempi etuoikeusasema kuin tarkasteltavalla luotolla ja joissa *MEL* kohdistuu ensisijaiseen asuntopanttiin. Luototussuhteen laskennassa vakuuksien arvoa vähentävänä tekijänä, *AP*, tulee huomioida sellaiset ensisijaista asuntopanttia rasittavat velallisen toiseen luottoon annetut panttaukset, joilla on sama tai parempi etuoikeusasema kuin tarkasteltavalla luotolla ja luotto, johon panttaus on annettu, ei kohdistu ensisijaiseen asuntopanttiin. Samaa velallisen luottoa ei tule siten huomioida sekä luoton määrää lisäävänä tekijänä *MEL* että vakuuksien arvoa vähentävänä tekijänä *AP* vaan ainoastaan toisessa riippuen siitä kohdistuuko luotto tai panttaus ensisijaiseen asuntopanttiin vai ei.

Lisätiedot

Lisätietoja määräyksistä ja ohjeista antaa riskiasiantuntija Jukka Aaltonen, puhelin 010 831 5217, sähköposti [jukka.aaltonen\(at\)finanssivalvonta.fi](mailto:jukka.aaltonen(at)finanssivalvonta.fi)